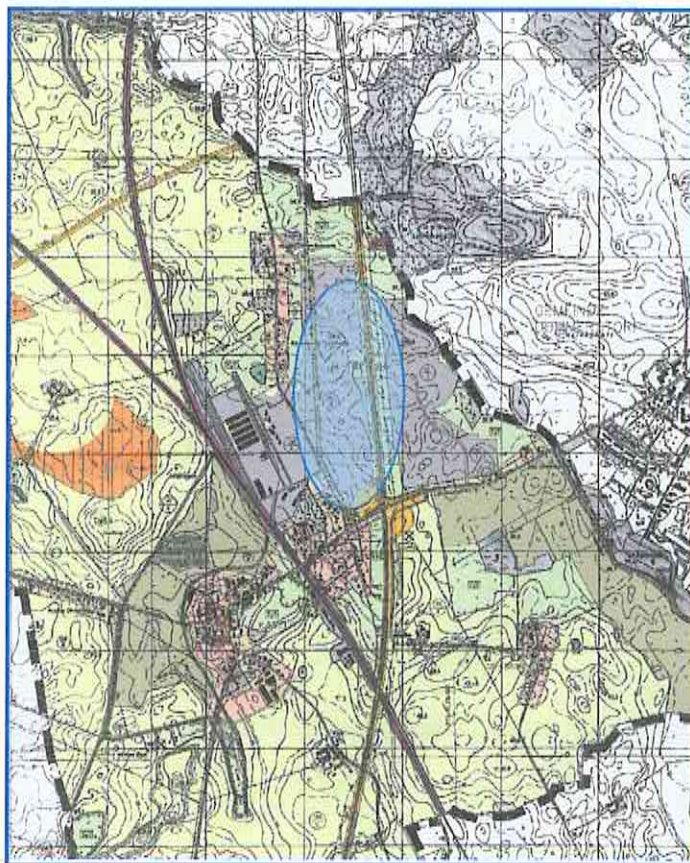




(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde)

## Begründung

zur

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1B der Gemeinde Kavelstorf

Landkreis Bad Doberan

für das Gebiet „Gewerbepark Kavelstorf“,  
westlich der BAB A19, nördlich der Kreisstraße K 19 (Ortsdurchfahrt),  
östlich der Bebauung am Kavelstorfer Landweg im Westen

Kavelstorf, 23.05.2006



  
Lange  
Bürgermeister

INHALT

|                                                            |          |
|------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen    | Seite 3  |
| 2. Geltungsbereich, Bestand                                | Seite 5  |
| 3. Planinhalt                                              | Seite 6  |
| 3.1. Grundzüge der Planung                                 | Seite 6  |
| 3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise         | Seite 6  |
| 3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr | Seite 7  |
| 3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung    | Seite 8  |
| 3.5. Ver- und Entsorgung                                   | Seite 8  |
| 3.6. Umweltverträglichkeit, Immissionsschutz               | Seite 9  |
| 4.. Baugestalterische Ziele                                | Seite 12 |

## 1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

### Planungsziele:

Die Gemeindevertretung beschloss am 13.11.2002, den B-Plan Nr. 1B zu ändern. Anlass war die beabsichtigte Einordnung eines Autohofes an der Abfahrt Kavelstorf der BAB A19. Dieser Beschluss wurde durch die Gemeindevertretung am 22. 04.2004 ausgedehnt mit dem Ziel der Ansiedlung eines Distributionszentrums für einen Lebensmitteldiscounter. Dieses Ziel wurde während des Änderungsverfahrens aufgegeben.

Als Planungsziel werden danach verfolgt:

1. Umwidmung des Sondergebietes Hotel in ein Gewerbegebiet
2. Anpassung der Baugrenzen in den Änderungsbereichen,
3. Korrektur der Festsetzung zur Bauhöhe im Anbaubereich der BAB 19,
4. Sicherung der Immissionsschutzvorsorge für die Wohnbebauung am Kavelstorfer Landweg
5. Aufgabe von Festsetzungen über Verkehrsflächen für die Autobahnabfahrt Kavelstorf / Landesstraße 192

### Planungserfordernis:

Der B-Plan Nr. 1B ist seit dem 15.09.1994 rechtskräftig.

Er sieht im Bereich zwischen der BAB A19 und der Bebauung am Kavelstorfer Landweg eine Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen vor; direkt an der Anschlussstelle Kavelstorf der A19 ist ein Sondergebiet für ein Hotel festgesetzt. Die Gewerbegebiete und das Sondergebiet sind verkehrlich und tiefbautechnisch erschlossen. Einzelne Gewerbeflächen sind bereits plangemäß genutzt. Die Bebauung am Kavelstorfer Landweg ist an der Ostseite als Allgemeines Wohngebiet und an der Westseite (Planung und Bestand) als Mischgebiet festgesetzt. Zwischen den Gewerbe- und Wohnbauflächen ist eine 70 m tiefe Grünfläche festgesetzt und plangemäß angelegt.

Der anhängige Bauantrag für die Errichtung eines Autohofes ist als gewerbliches Bauvorhaben zu betrachten. Der vorgesehene Standort unmittelbar an der Anschlussstelle der BAB A19 ist hierfür besonders geeignet. Allerdings ist die Baugenehmigungsbehörde wegen der derzeitigen Festsetzung eines Hotelgebietes nach § 11 BauNVO<sup>1</sup> an der Erteilung einer Genehmigung gehindert. Die erforderliche Abweichung von der festgesetzten Nutzungsart berührt die planerischen Grundzüge. Das Vorhaben wäre deshalb auch nicht im Wege einer Befreiung von den B-Plan-Festsetzungen genehmigungsfähig. Aus diesem Grunde ist der Plan hinsichtlich der Art der Nutzung zu ändern.

Weiterhin sollen die Höhenbeschränkungen im Anbauvorbehaltstreifen der BAB A19 (§ 9 Abs. 1, 2 FStrG<sup>2</sup>; 100 m) gelockert werden.

Beide vg. Aspekte berühren die Grundzüge der Planung (Art d. Nutzung, Maß der Nutzung) und erfordern deshalb eine Planänderung (s.o.).

Mit der Planänderung beabsichtigt die Gemeinde, die planerische Vorsorge für Maßnahmen des Lärmschutzes zu verbessern. Damit sollen berechenbare Rahmenbedingungen für die weitere Besiedlung der gewerblichen Bauflächen geschaffen werden. Gleichzeitig soll angesichts der vielschichtigen Vorbelastung des WA-Gebietes am Kavelstorfer Landweg sichergestellt werden, dass der Gesamtbeurteilungsspiegel der durch Einwirkung von Gewerbe- bzw. Anlagengeräuschen den schalltechnischen Orientierungswert gem. DIN 18005 möglichst nicht übersteigt. Die dafür erforderliche Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen von den einzelnen Teilflächen des Gewerbegebietes ist im Rahmen einzelner Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Immissionsschutzbehörde nicht leistbar. Sie bedarf der Betrachtung über den gesamten Einwirkungsbereich und der rechtsverbindlichen Festsetzung als Rechtsgrundlage.

Aufgrund des Inhalts und des Umfangs der vorgesehenen Änderungen kann die Koordination der im Plangebiet potenziell betroffenen Interessen anderer Eigentümer oder Betroffener nicht mehr - wie typischerweise bei einem Einzelbauvorhaben - den Antragstellern allein im Wege einer Ausnahme oder Befreiung überlassen werden, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung.

<sup>1</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 23.01.1990

<sup>2</sup> Bundes-Fernstraßengesetz i.d.F. v. 20.02.2003

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB aufgestellt. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes (1. Änderung) gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I S. 2850) (= Baugesetzbuch alter Fassung- a.F.),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466),
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V, S. 468)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1B wurde nach § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des FNP begonnen (Änderung der Sondergebietsdarstellung an der Autobahnabfahrt Kavelstorf in eine gewerbliche Baufläche). Die 1. Änderung des F-Plans ist inzwischen rechtswirksam. Der B-Plan ist somit aus dem FNP entwickelt.

## 2. Geltungsbereich, Bestand

### Geltungsbereich:

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1B betrifft die Teilbereiche des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 1B, welche in Teil A der Änderungssatzung durch eine blaue Balkenlinie eingegrenzt sind. Sie umfasst weiterhin die bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Teils B (Text) Nr. 1, 2, 3, 6, 8, 10 – 14, 17, 17a.

Die textlichen Festsetzungen betreffen – soweit nicht anders geregelt – den gesamten bisherigen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1B.

Durch Hervorhebung mittels blauer Balkenlinie in Teil A und blaue Färbung in Teil B wird eindeutig bezeichnet, welche Festsetzungen Bestandteil der Änderungssatzung sind.

### Bestand:

Das Plangebiet ist aufgrund des örtlichen Straßensystems und der unterirdischen Medien erschlossen.

Im Änderungsbereich sind 10 gewerbliche Betriebe bzw. Unternehmen ansässig:

- Autobahnmeisterei Kavelstorf
- Kfz-Werkstatt (Fa. Pletz & Dreisig
- Fa. Bischoff
- Fa. Tobaccoland
- H&F Industry Data
- Transportkühlung Thermo King GmbH
- Mobilfunkstation T-Com
- Fa. Hanse Holz
- Zeppelin Baumaschinen GmbH
- Hanse Ladenbau
- ANZAG- Vertriebszentrum

Die sonstigen gewerblichen Flächen stellen zum Beginn des Änderungsverfahrens Nutzungsbrachen dar.

### Kampfmittel:

Das Gebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Dennoch können Einzelfunde auftreten. Tiefbauarbeiten sind deshalb mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten dabei kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### Trinkwasserschutzgebiete:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Oberflächenwasserfassung 'Warnow'.

Die Trinkwasserschutzzone der Grundwasserfassung Kavelstorf ist aufgehoben. (Die entspr. nachrichtliche Übernahme der Grenze der Grundwasserschutzzone II wird deshalb nicht mehr Bestandteil des B-Plans.)

### 3. Planinhalt

#### 3.1. Grundzüge der Planung

Mit der 1. Änderung werden die bisherigen Grundzüge der Planung im Süden des Geltungsbereichs geändert.

Die Entwicklungsabsicht für einen Hotelstandort an der Autobahnabfahrt Kavelstorf wird aufgegeben. Die Fläche soll künftig als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Die Verkehrsflächen an der Autobahnabfahrt werden mangels Planreife einer entsprechenden Fachplanung des Landes (Straßenbauamt Schwerin) und mangels hoheitlicher Zuständigkeit der Gemeinde Kavelstorf aufgegeben.

#### 3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise:

##### Art der Nutzung:

Das bisherige Hotelgebiet an der Autobahnabfahrt wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die ursprüngliche Planungsabsicht für ein Hotel hat sich als unzweckmäßig erwiesen. Die an diesem Standort unverhältnismäßig eng festgesetzte Zweckbestimmung der Fläche erweist sich für die Besiedelung und Nutzung der Fläche als hinderlich. Mit der Gewerbegebietsfestsetzung (1. Änderung) werden die planungsrechtlichen Defizite des Standortes abgebaut. Es wird eine Nutzung für gewerbliche Vorhaben allgemein ermöglicht. Das Vorhaben „Autohof“ als Anlass für die vorgenommene Planänderung entspricht der besonderen verkehrlichen Lagegunst der Fläche.

Mit der 1. Änderung erfolgt eine Gliederung einer Mischgebietsfläche und der gewerblich zu nutzenden Flächen nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (Teil B Nr. 13). Für einzelne Teilflächen werden Höchstgrenzen für die zulässigen Immissionswirksamen Flächenschalleleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Diese beschränken die Art der Nutzung nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (hier: nach dem Emissionsverhalten). Diese Beschränkung ist notwendig, um eine flächenmäßig ausgewogene und gerechte Verteilung der Geräuschemissionen zu ermöglichen, und so die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte und in den anschließenden Baugenehmigungsverfahren die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm<sup>3</sup> in den Allgemeinen Wohngebieten am Kavelstorfer Landweg zu ermöglichen und sicherzustellen. Die aufgrund des bisher rechtskräftigen B-Plans zulässigen Gewerbenutzungen erlauben planungsrechtlich eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete. Diese kann tags bis zu 3 dB(A) und nachts bis zu 18 dB(A) betragen, wenn alle gewerblichen Flächen uneingeschränkt (entsprechend dem derzeit gültigen B-Plan) genutzt würden<sup>4</sup>. Dies wird derzeit verhindert aufgrund der im Baugenehmigungsverfahren nach § 22 BImSchG<sup>5</sup> beizubringenden Einzelnachweise aufgrund der TA Lärm. Dabei ist allerdings eine gebietsbezogene Betrachtung regelmäßig nicht möglich. Auch bei der Einhaltung des Irrelevanz-Kriteriums der TA-Lärm<sup>6</sup> wäre bei vollständiger gewerblicher Besiedelung der bisher festgesetzten Gewerbegebiete eine Richtwertüberschreitung um 7,1 dB(A) zu erwarten<sup>7</sup>.

Die festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigen die Vorbelastungen durch die sonstigen Quellen von gewerblichen und Anlagengeräuschen im Einwirkungsbereich der schutzbedürftigen Wohnnutzung (Windkraftanlagen im Westen, gewerblicher Altbestand im Südwesten, Industriegebiet östlich der Autobahn, Tischlerei am Landweg) und die durch den Gewerbepark Kavelstorf verursachten zusätzlichen Belastungen (vgl. § 47a (1) BImSchG).

Aufgrund der im nördlichen Plangebiet verlaufenden 380-kV-Freileitung wird das Baugebiet GE2 von dem 50-m-Schutzbereich der Freileitung berührt (Kennzeichnung Teil A der Satzung) in diesem Bereich ist der dauernde Aufenthalt von Personen nicht gestattet. Eine entsprechende Festsetzung wird in Teil B Nr. 17a nachrichtlich übernommen.

<sup>3</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998

<sup>4</sup> Schallimmissionsprognose Nr. 66/04; NORDUM GmbH & Co. KG, 05/2004

<sup>5</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz i.d.F. v. 26.09.2002

<sup>6</sup> eine Geräuschquelle braucht keine Berücksichtigung finden, wenn ihr Geräuschanteil am maßgeblichen Immissionsort mind. 6 dB(A) unter dem einzuhaltenden Richtwert liegt

<sup>7</sup> Schallimmissionsprognose Nr. 66/04; NORDUM GmbH & Co. KG

Maß der Nutzung:

Die bisher im Bauvorbehaltsbereich der BAB A19 (§ 9 FStrG) festgesetzten Bauhöhenbeschränkungen von 6,5m im Abstand bis zu 80m zum Fahrbahnrand der Autobahn bzw. von 7,8m im Abstand bis 100m werden neu gefasst: Die Höhenbeschränkung bis 6,5 m wird einheitlich nur noch bis zu einem Abstand von 60,0 m zum Fahrbahnrand der Autobahn festgesetzt. Im Bereich zwischen 60,0 m und 100,0 m bleibt es bei einer Bauhöhe von 7,8 m. Das Straßenbauamt Schwerin hat als zuständige Straßenbaubehörde dieser Bauhöhe am 25.11.2003 zugestimmt.

Der Zustimmungsvorbehalt der Straßenbauverwaltung des Landes im Bereich zw. 40 und 100 m zur Autobahn A19 bleibt davon unberührt; Werbeanlagen sind dabei baulichen Anlagen gleichgestellt (§ 9 (2,6) FStrG).

Aufgrund zweier bereits gewährter Befreiungen von der Bauhöhenbeschränkung im 100m-Bereich (Baugebiete GE5, 6) durch den zust. Straßenbulasträger ist die im ursprünglichen Aufstellungsverfahren des B-Plans getroffene Festsetzung zur Bauhöhenbeschränkung im 100m-Bereich der BAB A19 bereits auf 65% der an die Autobahn angrenzenden Bauflächen aufgehoben.

Es soll deshalb eine einheitliche Neuregelung der zulässigen Bauhöhe festgesetzt werden.

Als Höhenbezug für die Bauhöhenbeschränkung wird - abweichend von dem sonstigen Höhenbezug (HN) - die Höhe der westlichen Fahrbahn der BAB A19 festgesetzt. Der bisherige Bezug auf die östliche Fahrbahn war verwirrend und wird deshalb korrigiert. Der Bezug auf die Höhe der Autobahn wird begründet mit dem Festsetzungsgrund - der Übernahme einer Auflage des zust. Straßenbulasträgers aufgrund von § 9 (2) FStrG.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert. Der bisher verfolgte Grundsatz eines Abstandes von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und der Freihaltung von Grünstreifen zwischen einzelnen Gewerbeflächen wird gewahrt. Die Abstände der überbaubaren Flächen zur Autobahn bleiben ebenfalls unverändert.

3.3. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den VerkehrFließender Verkehr

Das Plangebiet ist primär erschlossen. Es wird unverändert über die Straße 'Zur Radewiese' an den überörtlichen Verkehr der BAB A19, der Landesstraße L 191 und der Kreisstraße DBR 19 angebunden. Für den Einbindepunkt ist eine Umgestaltung im Zusammenhang mit dem Ausbau der Anschlussstelle Kavelstorf durch das Straßenbauamt Schwerin vorgesehen. Die Vorzugsvariante der künftigen Verkehrsführung ist in der Planzeichnung unverbindlich gekennzeichnet. Z. Zt. wird hierfür der Entwurf der Planfeststellungsunterlagen erarbeitet.

Die bisher im Geltungsbereich des B-Plans für den Ausbau als Autobahnabfahrt festgesetzte Verkehrsfläche wird mit der 1. Änderung der Satzung ersatzlos aufgehoben; der Geltungsbereich wird entsprechend verkleinert. Die Gemeinde vermutet im Zusammenhang mit der ursprünglichen Festsetzung dieser Verkehrsfläche einen Rechtsfehler und möchte sich deshalb nicht weiter auf diese Festsetzung stützen. Aufgrund der Zuständigkeit des SBA Schwerin für den konkreten Planinhalt bzgl. der Ausbauabsichten der Abfahrt (bzw. die Planfeststellung) und wg. des hohen Abstimmungs- und Koordinationsaufwandes zw. Gemeinde und SBA soll die Herstellung des für die Autobahnabfahrt erforderlichen Planungsrechts einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren nach FStrG überlassen bleiben.

Mit der Aufgabe der ursprünglich festgesetzten Verkehrsflächen tragen diese Flächen keine planungsrechtlich verbindliche Nutzungsfestsetzung mehr. Sie wären planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen (betrifft die geplanten Abfahrtschleifen). Dies kommt unter Würdigung von § 35 (2) und (3) Nr. 1 BauGB faktisch trotzdem einer Reservierung für Zwecke des Verkehrs gleich, da der wirksame F-Plan diesen Bereich als Flächen für den überörtlichen Verkehr darstellt. Die verkehrsrechtliche Widmung der bestehenden Straßenanlage der L 191 und der provisorischen Autobahnabfahrt bleibt hiervon unberührt. Dies schließt auch die Erschließungsfunktion der L 191 für die Grundstücke im MI 3 ein.

Mit der Herstellung der Autobahnabfahrt (Straßenbauamt Schwerin) soll auch ein endgültiger Ausbau und verkehrsgerechter Anschluss der Straße Zur Radewiese entsprechend der unverändert fortgeltenden Verkehrsflächen-Festsetzung erfolgen. Der Landweg wird dann abgekoppelt. Zur Gewährleistung/Erhaltung der Zufahrtsmöglichkeiten für das MI 3 vom Landweg aus soll die bisherige Abpollerung zur Rostocker

Straße ab diesem Zeitpunkt entfernt werden. Die Erschließungssituation der beiden Grundstücke wird damit auf den Zustand vor der Planung des Gewerbegebietes zurückgeführt. Eine irrtümliche Benutzung des Landweges durch Fremdverkehre ist durch geeignete Beschilderung als Anliegerbereich oder ggf. Einfahrtverbot oder Verkehrsverbot (Zeichen 267 bzw. 250) mit Zusatzzeichen 1020-30 (Anlieger frei) auszuschließen.

#### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist gem. § 48 LBauO M-V auf den Grundstücken unterzubringen. Auswirkungen für die Städtebauliche Planung ergeben sich durch die 1. Änderung des B-Plans nicht. Die Beschränkung von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Bereiche bleibt unverändert Gegenstand der Festsetzungen.

Unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl u.a. für die Errichtung von Stellplätzen auf max. 0,8 überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen bedürfen der Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde.

#### Allgemeiner Hinweis:

Nach § 9 (2) FStrG bedürfen Bauvorhaben, die den Bereich zwischen 40 und 100 m (gemessen vom westlichen Fahrbahnrand der BAB A19) berühren, vor Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung des Landes (Straßenbauamt Schwerin, Dez. 5 / Autobahnen).

#### 3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Die Größe der Bauflächen wird mit der 1. Änderung nicht verändert; ebenso wenig die überbaubaren Flächen oder das Maß der Nutzung. Die grünordnerischen Regelungen und das Ausgleichskonzept i.S. v. § 1a (3) BauGB bleiben deshalb von der Planung unberührt.

#### 3.5. Ver- und Entsorgung der Baugebiete

##### Allgemeine Hinweise:

Im Rahmen von Planungen bzw. Baumaßnahmen evtl. aufgefundene landwirtschaftliche Entwässerungssysteme (Meliorationsleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen und durch den verursachenden Bauherrn zu verlegen und neu anzubinden.

Ggf. notwendige Grundwasserabsenkungen sind als Gewässerbenutzung i.S.v. § 3 (2) WHG erlaubnispflichtig gem. § 8 LWaG M-V. Zuständig ist die Unt. Wasserbehörde (Lkr. DBR).

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl, Abfälle) gem. § 20 (1) LWaG M-V bei der Unt. Wasserbehörde anzuzeigen.

##### Regenwasserableitung:

Die im bisher rechtskräftigen B-Plan Nr. 1B enthaltene Festsetzung Nr. 12 zur Speicherung von Niederschlagswasser für den objektbezogenen Löschwasser- und Brauchwasserbedarf entbehrt der Rechtmächtigung des § 9 (1) BauGB und wird deshalb aufgegeben.

Eine Verwertung und darüber hinaus eine Versickerung von Niederschlagswasser entspricht grundsätzlich der Soll-Vorschrift des § 39 (3) LWaG M-V. Eine allgemeine Verpflichtung ist daraus jedoch nicht ableitbar. Besondere städtebauliche Gründe hierfür sind ebenso wenig erkennbar.

Die allgemeine Niederschlagsentwässerung erfolgt über das bestehende öffentliche System von Rückhalteanlagen in die örtliche Vorflut. Entscheidungen darüber, inwieweit ein Gebiet entwässert werden kann und entwässert werden muss, werden nach der Abwassersatzung des WWAV bzw. bei Befreiung von der Entsorgungspflicht durch die UWB getroffen. Soweit eine Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Schmutzwassernetz erforderlich werden sollte, ist hierfür eine Gebühr gem. Satzung des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes fällig.

Eine freiwillige Verwertung oder Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser bleibt nach §§ 39 (3), 40 (3) LWaG M-V<sup>8</sup> unbenommen.

<sup>8</sup> Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. v. 17. 01. 2004

Abwasser:

Die Abwasserableitung erfolgt über die zentrale Schmutzwasserkanalisation.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt aus dem öff. Netz.

Löschwasser:

Für die Erstbrandbekämpfung können 48 m³/h über das TW-Netz bereitgestellt werden. Für den darüber hinausgehenden Bedarf wird eine Entnahme aus dem südöstlich angrenzenden Rückhaltebecken geprüft. Für den weitergehenden Objektschutz ist eine Direktentnahme aus dem TW-Netz nicht möglich; Im Bedarfsfalle ist im Baugenehmigungsverfahren eine Bevorratung über Löschwassertanks nachzuweisen.

Energie:

Die Elt-Versorgung wird durch das örtlichen Versorgungsunternehmen (E-on|e.dis) gewährleistet. Die Gemeinde Kavelstorf betreibt darüber hinaus ein örtliches Fernwärmenetz.

Ein 20 kV-Kabel der e-dis AG quert das Plangebiet in Höhe des GE3. Zur Sicherung der Kabeltrasse ist ein Leitungsrecht festgesetzt (Teil A). Zu den Kabeln ist ein Schutzabstand von 2,5m einzuhalten.

Das Plangebiet wird im Nordosten des GE2 durch die 380-kV-Leitung 543/544 (Bentwisch-Güstrow) gequert. Die Bauhöhenbeschränkung auf 10m ü.G. und die Nutzungsbeschränkung (s.o. Pkt. 3.2.; sh. Teil B Nr. 17a) sind einzuhalten.

Das Plangebiet wird in Höhe der Planstraße A1 von einer Gas-Hochdruckleitung gequert. Eine Versorgung mit Erdgas durch den Konzessionär (e-on|e.dis) ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Abfallentsorgung:

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1B ist ohne Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung der Baugebiete.

Telekommunikation:

Das Gebiet ist telekommunikationstechnisch grunderschlossen.

Das Baugebiet wird durch eine Richtfunkstrecke des Mobilfunknetzbetreibers e-plus gequert (sh. Teil A).

Die Bauhöhenbeschränkung von 35m ü.G. in einem 50m-Korridor ist aufgrund der Bauhöhenfestsetzung in Teil A der Satzung eingehalten.

3.6. Umweltverträglichkeit, Immissionsschutz:

Auswirkungen der Planänderung auf die Umwelt sind nicht erkennbar.

Bezüglich des Aspektes der Erhaltung der Luftqualität gibt es keine Anhaltspunkte, die negative Auswirkungen der Planänderung erwarten lassen oder die eine bauliche Nutzung entsprechend den Planungszielen beeinträchtigen könnten.

Bezüglich der Lärmimmission hat die Planänderung keine zusätzlichen Auswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Bestand des B-Plans Nr. 1B. Gleichwohl wurde aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft schutzbedürftiger Wohnnutzungen und mehrerer gewerblicher Betriebe und Anlagen, die bei uneingeschränktem Nutzungsregime den Mindestabstand für die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1<sup>9</sup> bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschreiten, durch Festsetzung von Emissionskontingenten die planungsrechtliche Situation klargestellt und für die Genehmigungspraxis (§ 22 BImSchG) vereinfacht.

Für die Planänderung besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP bzw. zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (§§ 3b, 3c UVPG). Die entsprechenden Größenwerte von 100.000 m² bzw. 20.000m² (vgl. Anl.1 Nr. 18.5, 18.8 UVPG) werden mit der vorgesehenen Planänderung nicht erreicht. Ein 'Hineinwachsen' in die UVP-Pflicht ist ebenfalls nicht gegeben, da der rechtskräftige Bestand aus der Zeit vor Ablauf der europarechtlichen Umsetzungspflichten (14.03.1999) grundsätzlich unberücksichtigt bleibt (hier: die seit dem 15.08.1994 rechtskräftige B-Plan-Satzung) und darüber hinaus das 'Hineinwachsen' für Industriezonen und Städtebauprojekte ausdrücklich ausgeschlossen ist (§ 3b (3) UVPG).

Zur detaillierten Beurteilung der Immissionssituation stützt sich die Gemeinde im Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung auf die Schallimmissionsprognose Nr. 98/05 v. 26.09.2005<sup>10</sup>. Diese wurde nach Änderung

<sup>9</sup> Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung

<sup>10</sup> Verfasser: NORDUM Institut f. Umwelt und Analytik GmbH & Co. KG, Kessin/Rostock, NL Neubrandenburg

der Planungsziele (vgl. Pkt. 1) neu gefasst. Die Vorgängerfassungen (SIP Nr. 66/04 ; 05, 06/2004) beziehen sich noch auf das ursprüngliche Ansiedlungsvorhaben Lebensmittel-Logistikzentrum.

Als schutzbedürftige Nutzung wurde das Allgemeine Wohngebiet an der Ostseite des Kavelstorfer Landweges ermittelt. In deren Einwirkungsbereich wurden als Geräuschquellen die Windkraftanlagen (WKA) im Westen, die 'Alt-Gewerbeflächen' im Südwesten, eine Tischlerei im Westen, die Gewerbe- und Industrienutzungen östlich der Autobahn und die Gewerbe- und tlw. Mischgebietsflächen des B-Plangebietes Nr. 1B untersucht.

Für die gewerblichen Flächen wurde zunächst ein uneingeschränkter Betrieb unterstellt; als Beurteilungsgrundlage wurden die in Industrie- und Gewerbegebieten gem. DIN 18005 anzusetzenden flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) herangezogen. Für die WKA wurden die aus den Anlagenparametern ableitbaren Schallleistungspegel herangezogen.

Die daraus berechneten Beurteilungspegel, die sich an der Wohnbebauung einstellen, überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte um 1 – 3 dB(A) bzw. 16 – 18 dB(A) (tags/nachts) - SIP Nr. 66/04. An der Grundstücksgrenze zwischen dem Wohnhaus Nr. 41 und dem Gewerbegebiet wurde darüber hinaus orientierend ein Mittelungspegel zwischen 49 dB(A) und 53 dB(A) gemessen. Das Gesamtgeräusch wurde durch Verkehrslärm der Autobahn bestimmt. Gewerbelärm war nur sporadisch erkennbar. Der schalltechnische Orientierungswert gem. DIN 18005-1 beträgt 55 dB(A). Hier wird deutlich, dass die bei der Berechnung jeweils angenommene Mitwindlage der Geräuschquelle bezüglich des Immissionsortes nicht gleichzeitig für alle Teilquellen wirken kann. D.h. dass z.B. die WKA im Westen praktisch nicht gleichzeitig mit den gewerblichen Quellen im Osten immissionsrelevant sind.

Gleichwohl werden wegen der errechneten Beurteilungspegel die Gewerbegebiete im Plangeltungsbereich in Teilflächen gegliedert, für die die zulässigen Emissionen in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) als Geräuschkontingente festgesetzt werden.

Die Grundlage dafür bilden die anlagenbezogenen Emissionsdaten der WKA, die planungsrechtlich zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel in den 'ungeregelten' GI-, GE-Gebieten für „Alt-Gewerbestandort“ und Industriegebiet, die Baugenehmigung für die Tischlerei Blaschek und die Fa. AnZAG). Die Beurteilung der sonstigen Betriebe im Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 1b) erfolgt anhand des tatsächlichen Arbeitsregimes (tags: Beurteilungsgrundlage = zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel für GE, i.d.R. kein Betrieb im Nachtzeitraum, aber auch keine Einschränkung über die zulässigen FSP hinaus).

Das Lärmschutzkonzept der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1b ist durch folgende Eckpunkte gekennzeichnet:

1. Die 100%-ige Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 (ORW) für Wohngebiete / nachts kann an drei Immissionsorten (Hnr. 37, 41) nicht realisiert werden, weil durch die Vorbelastung aus Windkraftanlagen, Getreidetrocknung und Industriegebiet der ORW bereits überschritten sein kann (bei gleichzeitigem Betrieb und ohne Berücksichtigung abschirmender Bebauung).
2. Die Festsetzung von Lärmkontingenten erfolgt so, dass - für sich genommen - die Zusatzbelastung von den Gewerbegebieten des B-Plans Nr. 1b aufgrund der bereits bestehenden Unternehmungen und der noch unbesiedelten GE-/MI- Flächen an allen Immissionsorten (Wohngebäude im Landweg und an der Rostocker Straße) die ORW unterschreitet. Unter Beachtung der zugeteilten Lärmkontingente kann in der Gesamtbelastung (Vor- + Zusatzbelastung) an den meisten Immissionsorten (Landweg Nr. 25-34) maximal eine geringfügige Überschreitung des Nachtwertes um < 1 dB(A) auftreten. An den Immissionsorten, an denen bereits aufgrund der Vorbelastung (ohne GE-Flächen des B-Plans) der nächtliche ORW erreicht bzw. um bis zu 4 dB(A) überschritten wird (Landweg 41), kann aufgrund der Gesamtbelastung der ORW an der Ostfassade um max. 3 dB(A) bzw. an der Südfassade - um max. 5 dB(A) überschritten werden. Diese Möglichkeit trafe allerdings nur bei gleichzeitigem Betrieb und bei gleichzeitiger Mitwindlage aller Lärmquellen zu und berücksichtigt nicht die schallabschirmende Wirkung bestehender oder künftiger Bebauungen und die meteorologische Dämpfung sowie die Richtcharakteristik künftiger Geräusche. An den Wohngebäuden an der Rostocker Straße werden die Orientierungswerte für Mischgebiete unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung unterschritten. Die ORW für Wohngebiete werden hier aufgrund der Vorbelastung (ohne GE-Gebiete des B-Plans) nachts um 2,1 dB(A) überschritten. Die Festsetzung von IFSP im Gewerbegebiet sichert, dass bei freier Schallausbreitung dieser Wert max. um  $\leq 1$  dB(A) erhöht wird. Ein Ausgleich ist durch die fortgeltende Festsetzung einer Lärmschutzmaßnahme im NO des MI3 geregelt, die geeignet ist, die dann insgesamt 3 dB(A) ORW-Überschreitung zu kompensieren.
3. Im Beurteilungszeitraum 'Tag' werden unter Berücksichtigung der Vor- und Zusatzbelastung die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbelärm an allen Immissionsorten unterschritten.
4. Entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik werden durch das LUNG M-V nächtliche Schalleistungspegel von 42,5 – 47,5 dB(A)/m<sup>2</sup> als 'eingeschränkte' Nutzung betrachtet. Nachtwerte

oberhalb 57,5 dB(A)/m<sup>2</sup> sollten hingegen Industriegebieten zugeordnet werden. Danach sind die derzeit noch unbesiedelten Gewerbeflächen des B-Plans und die Telekom-Fläche nur als 'eingeschränkt' nutzbar zu bezeichnen, will man einen angemessenen Schutz der Wohngebäude am Landweg sicherstellen. Bei den bereits bestehenden Gewerbebetrieben und der Tischlerei Blaschek wird die bereits vorhandene Situation bei der Kontingentierung berücksichtigt – diese Teilflächen sind deshalb als Gewerbegebiet weiter 'uneingeschränkt' nutzbar (höherer nächtlicher Schalleistungspegel festgesetzt).

Durch die Beschränkung der zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel im Nachtzeitraum wird der unzureichende Schutzabstand zwischen Wohnen und GE ausgeglichen. Dabei wird der Schutzanspruch der Anwohner gewahrt (ORW – Überschreitung < 1 dB(A)). Gleichzeitig bleibt der Umfang der durch die Gemeinde bereits erschlossenen GE-Flächen erhalten.

Eine ORW-Überschreitung um 'wenige Dezibel' kann nach der Rechtsprechung abwägungsgerecht sein bei Ausnutzung der akt. und pass. Lärmschutzmöglichkeiten. Dies ist mit der 1. Änderung des B-Plans erfolgt. (vgl. OVG NRW, 08.04.2002: bis zu 4 dB(A), OVG NS, 25.06.2001: > 2,5 dB(A), BVerwG 18.12.1990: 5 dB(A))

Im Baugenehmigungsverfahren ist gem. TA Lärm durch den Bauherrn dann der Nachweis zu führen, dass die festgesetzten Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten tatsächlich nicht überschritten werden (Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2).

Die ist möglich, da für den Nachweis des nächtlichen Immissionsrichtwertes ein Beurteilungszeitraum von 1h - die lauteste volle Nachtstunde – anzusetzen ist. Es wäre nicht realistisch, dass diese lauteste Nachtstunde für alle Betriebe des GE-Gebietes in dem selben Zeitraum liegen wird. Bereits auf den schon besiedelten Flächen besteht bei den wenigsten Unternehmen überhaupt nächtlicher Betrieb. Eine weitere 'Reserve' für die Nachweisführung der IRW-Einhaltung sind die bisher unberücksichtigten Ausbreitungsfaktoren wie die Richtcharakteristik zukünftiger Quellen, die Abschirmung durch Baukörper anderer Betriebe und die meteorologische Korrektur.

Aus den festgesetzten IFSP (sh. Teil A) ist erkennbar, dass insbesondere im Nachtzeitraum Nutzungseinschränkungen auf den Gewerbeflächen erforderlich sind, um den allgemeinen Schutzanspruch im WA-Gebiet (55/40 dB(A) tags/nachts – vgl. Nr. 6.1 TA Lärm) zu erfüllen.

Die Festsetzung der Lärmkontingentierung wurde im Änderungsplan so gefasst, dass unabhängig von einer vom Regelfall abweichenden Einzelfallentscheidung der Immissionsschutzbehörde in jedem Falle zunächst alle technischen und organisatorischen Möglichkeiten des Lärmschutzes ausgeschöpft werden müssen. Eine Ausnahmeregelung gestattet sodann die Anwendung von Einzelfallregelungen, die als solche in der TA-Lärm für den Genehmigungsprozess vorgesehen sind.

Nach Nr. 3.2.1. der TA-Lärm soll im Übrigen eine Genehmigung nicht versagt werden, wenn eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung festzustellen ist und diese dauerhaft nicht mehr als 1 dB(A) beträgt. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben: Eine öffentlich-rechtliche Sicherung, dass die Überschreitung dauerhaft nicht mehr als 1 dB(A) beträgt, erfolgt im B-Plan (1. Änderung) durch Festsetzung des IFSP für alle Teilflächen (sh. Teil A).

#### 4. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 (4) BauGB können die Länder bestimmen, dass einzelne auf Landesrecht beruhende Regelungen in den B-Plan aufgenommen werden dürfen. Hiervon hat das Land M-V in § 86 (4) LBauO M-V Gebrauch gemacht. Unabhängig vom Verfahren der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1B werden daher einzelne örtliche Bauvorschriften nach § 86 (1) Nr. 1, 4 LBauO M-V in die Satzung integriert (hier: geändert).

Der Änderung unterliegt die Vorschrift über die Beschränkung der Höhe von Zäunen an öff. Straßen (Teil B Nr. 6). Die Anforderungen an die Nutzung muss die Berücksichtigung von Sicherheits- und Schutzaspekten hinreichend ermöglichen. Mit der Änderung wird die Zaunhöhe auf 2,0 m erhöht. Die ästhetischen Intentionen bleiben gewahrt, indem 2m hohe Zäune als Drahtgitter ausgeführt werden müssen und damit in ihrer räumlichen Wirkung zurückhaltend bleiben. Die Einfriedungen, die nicht an öffentliche Straßen grenzen bleiben weiterhin ohne Regelung durch örtliche Bauvorschriften.